CleanBnB

Report di Sostenibilità 2022

Disclaimer

Il presente documento ("Documento") è strettamente confidenziale ed è stato realizzato da CleanBnB S.p.A., anche sulla base di informazioni e dati finanziari forniti dai suoi azionisti nonché sulla base di informazioni e documenti pubblicamente disponibili, al fine di fornire ai destinatari dello stesso le informazioni relative a CleanBnB S.p.A. Il Documento non pretende di essere esaustivo e accettando la consegna/la visione dello stesso, il destinatario riconosce la propria responsabilità (i) nel condurre la propria attività di analisi e (ii) nella formazione di una propria opinione circa le entità menzionate nel documento.

Il presente Documento è stato predisposto unicamente per fini informativi e non costituisce proposta, sollecitazione o raccomandazione a operare alcun investimento, né dovrà essere interpretato in tal senso. In particolare, il Documento non costituisce un'offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere azioni emesse da CleanBnB S.p.A.. Qualora si dovesse procedere a una offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere azioni o altri strumenti finanziari emessi da CleanBnB S.p.A., le stesse verranno poste in essere in ottemperanza alla normativa applicabile. CleanBnB S.p.A. fornisce le informazioni contenute nel presente Documento su base strettamente confidenziale; ricevendo questo documento il destinatario si impegna con CleanBnB S.p.A. a mantenere strettamente riservati i contenuti del Documento e il Documento stesso.

Il contenuto del presente Documento è puramente informativo e la natura dei dati in esso contenuti è meramente provvisoria. Il Documento non rappresenta nella sua interezza né la Società né il progetto che la medesima intende realizzare e, dunque, potrebbero essere state omesse alcune informazioni ad essi inerenti. Pertanto, CleanBnB S.p.A. non fornisce alcuna garanzia circa la completezza, l'accuratezza e la correttezza delle informazioni, delle previsioni o dei pareri ivi espressi. CleanBnB S.p.A. e i suoi collaboratori, pertanto, non potranno essere ritenuti responsabili in alcun modo per qualsiasi conseguenza derivante, direttamente o indirettamente, dalla lettura, dall'elaborazione e/o dalla valutazione del presente Documento e/o da qualsiasi evento allo stesso riconducibile.

Il presente Documento non può essere riprodotto, presentato o fornito a terzi senza la previa autorizzazione scritta di CleanBnB S.p.A..

Benché l'elaborazione del Documento sia stata effettuata con cura e diligenza, CleanBnB S.p.A. non fornisce garanzia circa la completezza, accuratezza e correttezza delle informazioni, previsioni o pareri ivi espressi. Alcune parti del Documento contengono affermazioni con previsioni a lunga scadenza, che rappresentano stime soggette a rischi o incertezze e che, pertanto, potrebbero differire, anche sostanzialmente, dai risultati futuri.

Le informazioni contenute nel presente Documento possono essere soggette a modifiche senza la necessità che CleanBnB S.p.A. fornisca alcuna informativa in merito ai destinatari del presente Documento; inoltre, CleanBnB S.p.A. precisa che i rendimenti e i risultati relativi a dati passati non sono indicativi di risultati futuri.

Il presente Documento non può essere copiato, distribuito o riprodotto in tutto o in parte, né trasmesso a terzi senza il consenso scritto della Società.

Saluto agli Stakeholder

Gentili Signore e Signori,

Questo è il nostro quarto Report di Sostenibilità, frutto del continuo impegno e dell'analisi delle nostre attività in questo ambito. Un impegno che abbraccia tutte le aree del nostro lavoro e che vede coinvolti non solo la dirigenza, ma soprattutto i nostri collaboratori.
Il nostro obiettivo è crescere insieme creando valore condiviso: per i nostri ospiti, per i proprietari degli immobili, per i collaboratori, i fornitori, i finanziatori, per l'ambiente e, naturalmente, per la comunità in cui operiamo.
Sono lieto di presentare questo nuovo Report di Sostenibilità, che rappresenta un'occasione importante per raccontare gli ultimi anni di impegno volontario della Società. Un impegno che si traduce nella scelta di comunicare in modo trasparente e ufficiale sia le nostre intenzioni sia i risultati raggiunti.
Il percorso di ascolto e analisi che ha accompagnato la redazione del Report ci ha permesso di comprendere quali siano i temi più rilevanti per i diversi interlocutori e di acquisire una maggiore consapevolezza: non solo rispetto a ciò che abbiamo già realizzato, ma soprattutto riguardo alle sfide e agli obiettivi futuri.
Mi auguro che questo documento possa rappresentare, per chi lo leggerà, un'occasione di riflessione altrettanto stimolante quanto lo è stato per noi nel realizzarlo.

Francesco Zorgno
Presidente CleanBnB S.p.A.

Indice degli argomenti

ARGOMENTO	PAGINA
Company Overview	8
Il nostro business model	18
Governance e organizzazione	25
La sostenibilità del nostro business	31
Stakeholder	35
Responsabilità economica	47
Responsabilità ambientale	51
Obiettivi futuri	53

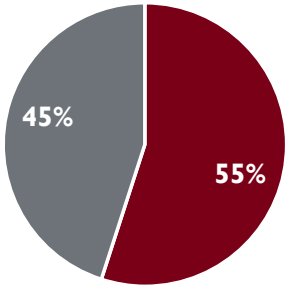
Tra immobiliare e turismo

CleanBnB è attiva nel settore ***Hospitality*** come operatore di ***property management*** per affitti brevi e case vacanza in Italia.

Il mercato italiano delle seconde case[1]

14,6 mln
Seconde case in Italia

6,5 mln
Case disponibili sul mercato

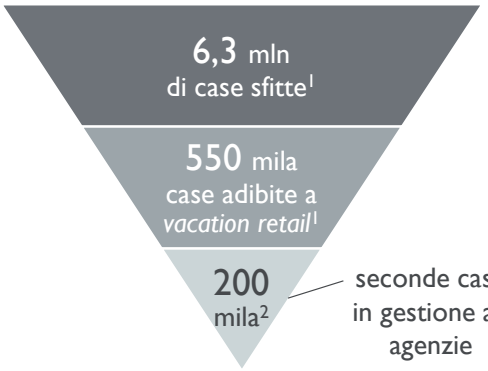


8,1 mln
Case affittate o non disponibili

Il mercato italiano degli affitti brevi

€ 3,1 mld
Valore del transato online del settore extralberghiero[3]

650 mila
Locazioni brevi nel 2021[4]



[1] Elaborazione dati ISTAT, 2019.
[2] Il Sole 24 Ore, 2021.
[3] Osservatorio Digitale Politecnico di Milano, 2021.
[4] Scenari immobiliari, stime 2021.

Guida alla lettura

Questo Report di Sostenibilità, relativo all'anno 2022, costituisce la quarta edizione del rendiconto che CleanBnB rivolge ai propri Stakeholder, cimentandosi in un dialogo ispirato a specifici principi e criteri di rendicontazione, che consentono di offrire a tutti i destinatari del documento una chiara rappresentazione del valore economico, sociale e ambientale generato dalla nostra realtà imprenditoriale.

Il lavoro di rendicontazione è stato realizzato grazie all'impegno del gruppo di lavoro, che ha garantito la continuità del processo e il migliore utilizzo possibile della base informativa.

È stato in tal modo possibile impostare il percorso calibrando il grado di conformità di questo documento rispetto alle linee guida di rendicontazione sociale più accreditate e diffuse a livello nazionale e internazionale, ovvero le linee guida del GBS (Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale) e del GRI (Global Reporting Initiative) cui ci siamo anche in questa edizione ispirati.

La grande attenzione della parte dedicata ai valori e all'identità aziendale ha trovato realizzazione soprattutto in un attento approfondimento della mappa degli Stakeholder, che è stata qualificata evidenziando in modo chiaro e puntuale le aspettative delle diverse categorie di interlocutori e gli impegni assunti nei loro confronti.

Il documento si chiude, infine, con l'indicazione degli obiettivi di miglioramento che CleanBnB si propone di perseguire sia sul piano operativo, sia sul fronte della rendicontazione sociale, assumendo impegni il cui rispetto potrà essere verificato dagli Stakeholder nelle prossime edizioni del Report di Sostenibilità.

Buona lettura!

Intervista al Presidente

Francesco Zorgno, quarta edizione del Report di Sostenibilità, un bel traguardo.

Sì, è davvero un traguardo significativo. Con questa quarta edizione del nostro Report di Sostenibilità vogliamo testimoniare non solo la continuità del nostro impegno, ma anche la crescita di una cultura condivisa che coinvolge tutta l'organizzazione. Il Report non è per noi un esercizio formale, ma un'occasione per riflettere sui risultati raggiunti, sulle sfide affrontate e sugli obiettivi futuri. È anche un modo per rinnovare il nostro patto di trasparenza con tutti i nostri stakeholder: collaboratori, ospiti, proprietari, partner e comunità. Siamo convinti che la sostenibilità sia un percorso comune, e ogni edizione rappresenta un passo in avanti verso un futuro più responsabile e inclusivo.

Su quali aree il Report di Sostenibilità 2022 fa il punto?

Il Report di Sostenibilità 2022 affronta in maniera organica le aree che riteniamo più strategiche per la nostra crescita sostenibile. In particolare, approfondiamo i temi legati alla creazione di valore per i nostri stakeholder – ospiti, collaboratori, fornitori, proprietari e comunità – con un'attenzione costante all'impatto ambientale delle nostre attività. Abbiamo dato spazio anche alla dimensione sociale, alla valorizzazione delle persone e delle competenze, alla trasparenza nei rapporti con i partner e alla governance. In sintesi, il Report rappresenta un momento di bilancio su ciò che abbiamo costruito finora e una bussola per orientarci verso gli obiettivi futuri.

CleanBnB

Company Overview

CleanBnB at a glance

CleanBnb è una **società quotata** che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** a 360° per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

I SERVIZI

I **servizi** per i **Guest** sono:

- Reservation;
- Accoglienza ospiti, servizi concierge e check out.

I **servizi** per gli **Host** sono:

- Revenue Management;
- Servizi di pulizia e gestione biancheria, manutenzione e ispezioni;
- Gestione pratiche burocratiche e assicurazioni.

CleanBnB at a glance

CleanBnb è una **società quotata** che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** a 360°per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

IL SETTORE

CleanBnB è attiva nel settore **Hospitality** come operatore di **property management** per affitti brevi e case vacanza in Italia.

I clienti di CleanBnB sono gli **Host proprietari** degli immobili. Ad oggi sono quasi 1.600 gli immobili in portafoglio, di cui il 90% sono proprietari privati.

Con oltre 60 località servite, CleanBnB è di gran lunga **il più diffuso operatore** degli affitti brevi in Italia.

CleanBnB at a glance

CleanBnb è una **società quotata** che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** a 360°per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

LA STRATEGIA

Ampliamento numero di immobili in gestione con **capillare diffusione sul territorio italiano**, puntando su strutture a elevata redditività e alti tassi di occupazione.

Incremento del livello di **professionalità delle risorse umane**: revenue management / property management (servizio centralizzato) e a livello locale risorse commerciali e di gestione operativa.

Sviluppo di progetti di **aggregazione** con altri operatori del settore.

Integrazione dell'offerta sui soggiorni di lungo periodo e sulle compravendite.

La nostra storia

CleanBnB è stata fondata da **Tatiana Skachko**, laurea in lingue, esperienza decennale nei servizi di hospitality e grande passione per la tecnologia e l'innovazione nel curriculum, e da **Francesco Zorgno**, ingegnere gestionale con esperienza in ruoli manageriali nel settore cleantech, in quello dell'asset e del facility management, e fondatore di Seed (incubatore di startup early stage ad alto valore innovativo).

È il **2015**, l'anno dell'Expo a Milano e del boom di Airbnb, quando CleanBnB vede la luce come progetto incubato all'interno dell'incubatore friulano Seed. A **gennaio 2016** si costituisce come startup innovativa a Milano. Ed è proprio qui, nella capitale italiana dell'innovazione e del fintech, che la startup inizia a muovere i suoi primi passi e a testare la sua attività, supportata da un team di business angels.

Già da subito appare evidente il suo grande potenziale: il mercato di CleanBnB coincide con quello delle piattaforme che operano nel settore degli affitti brevi, un mercato molto ampio e in crescita. A **febbraio 2016** parte il primo aumento di capitale, seguito dalla prima campagna di equity crowdfunding sulla piattaforma CrowdFundMe, che apre a 100 nuovi soci e alle città di Roma e Firenze.

La raccolta è un successo: nonostante la sua giovanissima età, CleanBnB attira investitori entusiasti da tutta Italia e chiude con più di **126.700€ di capitale raccolto** a fronte di un target prefissato pari a 50.000€.

Dal round lanciato su CrowdFundMe in poi la strada è spianata: CleanBnB diventa capillare in tutta Italia e si susseguono **altri due aumenti di capitale**, da Boost Heroes e da BackToWork, che permettono di far salire la valuation della società da 400mila euro a 4 milioni.

Così nel **2018** CleanBnB torna al crowdfunding, e sceglie di nuovo CrowdFundMe per attirare investitori. Con il secondo round la società punta a consolidare l'assetto organizzativo, dal team all'erogazione dei servizi, e a consolidare la sua leadership in tutta Italia ma non solo: la vocazione internazionale spinge a voler replicare il modello vincente anche nei mercati esteri più affini. Anche stavolta la campagna si dimostra un successo: la startup attrae **200 nuovi soci** in sole 3 settimane e chiude il round 2 a marzo 2018 con 500.000 euro raccolti, mettendo a segno un 500% sul target iniziale di 100.000 euro.

La quotazione in borsa

Ad **aprile 2018** CleanBnB si trasforma in società per azioni per approcciare le sfide del mercato in modo ancora più strutturato. I capitali raccolti finora hanno permesso alla società di investire e implementare costantemente la piattaforma, oggi attiva in 40 città italiane e primo operatore per diffusione nazionale.

Obiettivo: Piazza Affari

Il segreto del suo successo si può trovare nella formula "full service" di CleanBnB che funziona da anni e nell'arduo lavoro del team, premiati dal mercato e dagli investitori che hanno scelto di sostenere il progetto. "Se siamo arrivati fin qui, ha detto Zorgno, "è perché abbiamo dato il massimo, ma sento il dovere di ringraziare anche tutti gli investitori che hanno creduto in noi fin dal primo momento".

Con il percorso di quotazione in Borsa, l'obiettivo, ha spiegato il co-founder, "è quello di raddoppiare il numero di località coperte, aumentare la presenza strutturale sulle varie città, aprire all'estero e garantire un servizio sempre più completo e sempre più professionale".

CleanBnB S.p.A. si è quotata in Borsa su Aim Italia il 24 Luglio 2019.

CleanBnB S.p.A. ha concluso con successo il processo di quotazione e comunica che, in data 22 luglio 2019, Borsa Italiana S.p.A. ha emesso l'Avviso relativo all'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie e dei warrant "CleanBnB 2019–2022" sul mercato AIM Italia e che, a partire dalla mattina del **24 luglio 2019** è possibile acquistare azioni di CleanBnB S.p.A. attraverso tutti gli intermediari finanziari che operano su AIM Italia di Borsa Italiana.

Il prezzo di offerta delle azioni è stato fissato in Euro 2,00 per azione, che corrisponde a una capitalizzazione della società al momento dell'ammissione pari a circa Euro 14 milioni.

IPO su AIM Italia

AUMENTO DI CAPITALE	
Emittente	CleanBnB S.p.A.
Tipologia	OPS
Struttura Operazione	Aumento di capitale con collocamento privato in esenzione ai sensi dell'art.100 D. Lgs. 24/02/1998 n. 58 (TUF)
Mercato di Quotazione	Milano – Mercato AIM Italia
Flottante	26,42%
Warrant	Assegnazione di 1 warrant per ogni 2 azioni a tutti gli azionisti. Ogni 1 warrant dà il diritto di conversione in 1 azione. 2 periodi di esercizio residui (maggio 2021/2022).
Lock Up	Esauriti
Raccolta Effettiva	€ 3,92 milioni (1.959.566 azioni ordinarie)

TEMPISTICA	
Primo giorno di negoziazione	24.07.2019

TEAM	
Nomad e Global Coordinator	EnVent Capital Markets
Advisor Finanziario	Ambromobiliare
Advisor Legale	Nctm
Advisor Fiscale e Societario	ICFC Commercialisti e Revisori
Advisor Tributario	Facchini Rossi Soci Tributaristi
Società di Revisione	Deloitte.

Una storia di successo

2015

- **Incubazione** progetto CleanBnB in ***Seed Money***
- Primi **test** su appartamenti a Milano

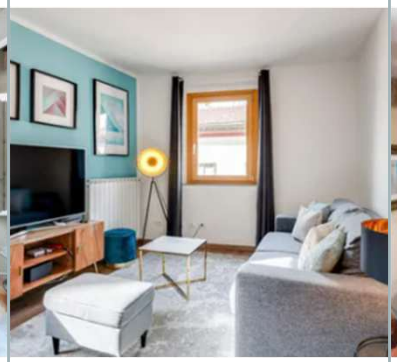
2016

- Costituzione di **CleanBnB S.r.l.**
- Aumento di capitale riservato ai ***Business Angel*** dell'incubatore
- I° round di ***Equity Crowdfunding*** su ***CrowdFundMe***
- Sviluppo delle attività a **Milano**. Avvio delle attività a **Venezia**, **Firenze** e **Roma**

2017

- Aumento di capitale riservato: Round tranche I con **BacktoWork24** e tranche II con **Boost Heroes S.p.A.**
- Diffusione in oltre **30 località italiane** e sviluppo **modello stagionale** nelle aree turistiche

2018



- Secondo round di ***Equity Crowdfunding*** su **CrowdFundMe**
- **Campagna di sviluppo** sul territorio nazionale: CleanBnB diviene il più diffuso operatore del settore in Italia

2019

- **IPO su AIM Italia** (ora Euronext Growth Milan) per il percorso di crescita
- Trasformazione in S.p.A. e riorganizzazione dell'assetto organizzativo interno
- La compagine di oltre 500 soci fa di CleanBnB il primo operatore quotato del settore ad azionariato diffuso

2021

- **Aumento di capitale** offerto in opzione ai soci: per il rilancio del piano di sviluppo post Covid-19
- Prime operazioni di aggregazione e acquisizione di altri operatori
- CleanBnB consolida la posizione di **più grande property manager italiano**

Frammentazione

- Il settore degli affitti brevi in Italia è estremamente variegato e composto da:
  - ✓ centinaia di migliaia di **host proprietari** di singoli appartamenti
  - ✓ centinaia di **gestori di immobili** in locazione breve che con modalità diverse e in contesti diversi, si occupano di un numero variabile di appartamenti
- Molte di queste realtà sono nate quasi per caso in tutta Italia, crescendo sulla scia del boom del turismo in appartamento e delle case vacanza, in assenza di una vera strategia di sviluppo, spesso facendo leva solo sul proprio genio individuale e imparando strada facendo
- Poche si sono dotate di competenze specifiche e strumenti adeguati a una realtà aziendale efficiente

CleanBnB

Criticità

- ✓ Bassa marginalità
- ✓ Estrema frammentazione dell'offerta
- ✓ Elevatissima competizione
- ✓ Forti economie di scala per la crescita
- ✓ Assenza di barriere all'ingresso

Portano il mercato verso una maggiore concentrazione che può assicurare qualità, efficienza e professionalità.

CleanBnB

Il nostro business model

Key Success Factors

Scalabilità del *Business Model*

Ciclo operativo efficiente e versatile che consente la rapida attivazione di una nuova località con la combinazione di risorse locali e coordinamento centralizzato, garantendo la capacità di crescita anche per il futuro.

Market maker

Leader in Italia per numero di immobili in gestione e per diffusione del business sul territorio, grazie alla *reputation* e alla riconoscibilità ottenute sul mercato

Brand Awareness

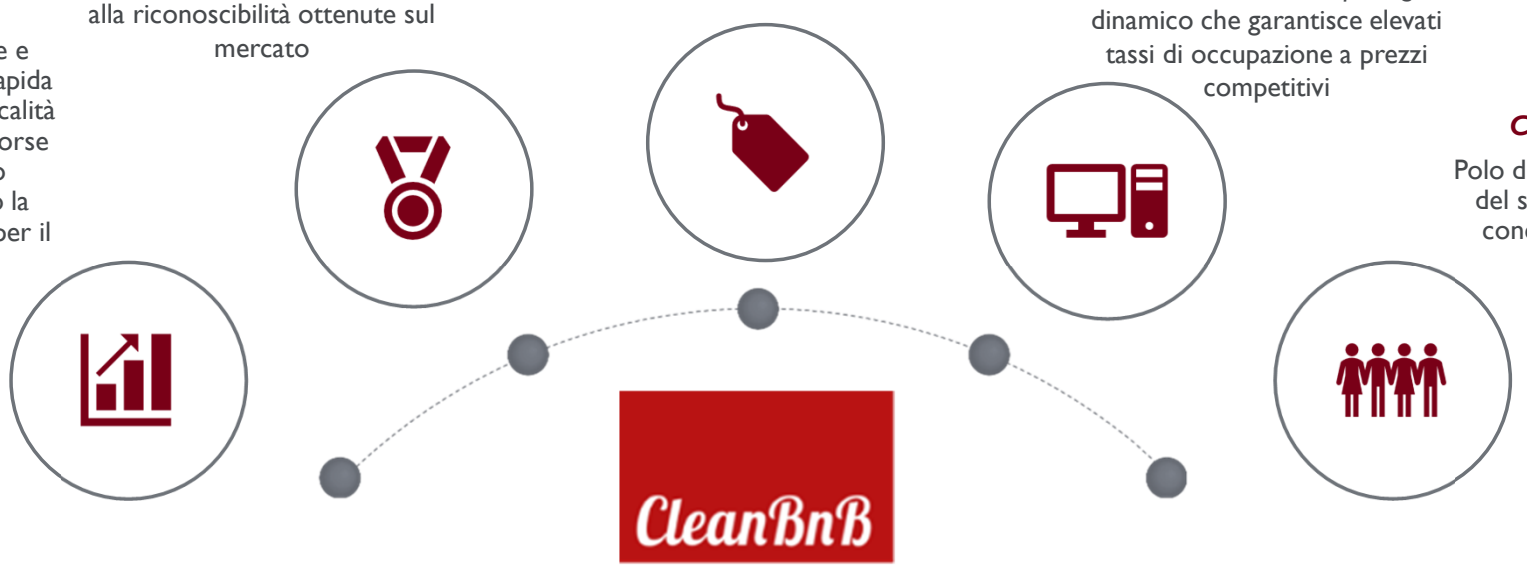
Unico brand a livello nazionale riconosciuto dai proprietari di immobili. Presenza diffusa in tutto il territorio, con diversificazione geografica del portafoglio che garantisce una riduzione dell'effetto stagionalità sugli incassi complessivi.

Piattaforma *in-house* con sistema di *pricing* dinamico

Piattaforma centralizzata per l'ottimizzazione del *Revenue & Reservation Management*, che coordina le strutture operative nelle varie località e permette di avere un sistema di *pricing* dinamico che garantisce elevati tassi di occupazione a prezzi competitivi

Company Reputation

Polo di aggregazione di operatori del settore nell'attuale fase di concentrazione del mercato



Strategia

Come funziona

Pacchetto Base

- *Massima Visibilità*: selezioniamo i canali online dedicati agli affitti brevi più adatti al tuo appartamento e lo posizioniamo tra i primi posti. Realizziamo e carichiamo gli annunci, in versione multilingue, completi di ampie descrizioni e foto professionali.
- *Prenotazioni e Assistenza*: gestiamo tutte le richieste degli ospiti interessati a confermare le prenotazioni. Operiamo contemporaneamente su più canali online sincronizzando i calendari in modo da non perdere neanche una richiesta.
- *Gestione Pagamenti* mai più preoccupazioni! L'ospite paga prima del soggiorno e noi ci occupiamo di verificare che gli incassi siano avvenuti correttamente. Mensilmente ti bonifichiamo l'incasso, al netto delle nostre competenze, e rendicontiamo i soggiorni del tuo appartamento.

Pacchetto Full

Tutti i servizi del Pacchetto BASE, e inoltre:

- *Accoglienza*: riceviamo l'ospite nel tuo appartamento pulito e profumato, illustriamo con chiarezza tutti gli aspetti funzionali dell'immobile, raccontiamo, sempre con il sorriso, le bellezze dei luoghi della tua città e consegniamo le chiavi. E lo assistiamo per ogni necessità durante il soggiorno
- *Pulizie e Biancheria*: a fine soggiorno, ci occupiamo di pulire accuratamente l'appartamento e di effettuare il cambio ed il lavaggio della biancheria, osservando i più alti standard professionali.
- *Check-out e Ispezione*: salutiamo l'ospite alla partenza, recuperiamo le chiavi e verifichiamo che tutto sia in ordine, e ci prepariamo per accogliere il prossimo ospite.

Strategia

Strategia di sviluppo

CleanBnB ha intercettato il trend Airbnb in piena espansione a livello globale ed in Italia. **CleanBnB offre un servizio completo pensato esclusivamente per la gestione degli affitti brevi su Airbnb, Booking.com e sulle altre principali piattaforme.**

L' obiettivo di breve termine di CleanBnB è quello di gestire almeno 2.000 appartamenti in Italia nell'arco di 24-36 mesi, estendendo quello che era il nostro obiettivo a 5 anni espresso nella prima campagna di equity crowdfunding, con una copertura capillare del territorio sia sulle città attive 12 mesi all'anno, sia sulle piazze turistiche stagionali.

Dopo l'Italia, lo scopo è quello di guardare alle piazze internazionali più affini alla nostra, replicando la nostra esperienza ed espandendo ulteriormente le nostre attività. Puntiamo anzitutto a quei mercati che hanno caratteristiche di ricettività e dinamiche immobiliari maggiormente in linea con il nostro modello organizzativo, e che riconoscano nel marchio CleanBnB un valore indispensabile. Per questo motivo, CleanBnB sta avviando partnership strategiche con alcuni tra i più importanti attori del mondo dell'ospitalità alberghiera e della ricettività in appartamento, a partire dall'area europea.

Il business model

- I clienti di CleanBnB sono i **proprietari di appartamenti (Host)** a cui la Società offre un pacchetto composto dai seguenti servizi:

- CleanBnB non possiede alcun immobile di proprietà, ma gestisce gli appartamenti per conto degli Host e incassa direttamente i corrispettivi delle prenotazioni.
- All'Host viene corrisposto alla fine del mese successivo **l'importo derivante dalla locazione**, al netto delle *fee* CleanBnB Service Fee e (se previsto) delle tasse.

- A fine dicembre 2022 il portfolio di immobili in gestione è costituito da oltre ***1.500*** **appartamenti** in **60 località differenti**.

I nostri servizi

CleanBnB è **PMI innovativa** che offre servizi di ***property management*** per conto degli *Host* proprietari e di ***hospitality*** per i *Guest*, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

Servizi per i *Guest*

Reservation & Revenue Management

Guest management, accoglienza e assistenza

Servizi per gli *Host*

Gestione incassi e rendicontazione

Property Management: gestione pulizie, biancheria e manutenzioni

Gestione pratiche burocratiche e assicurazioni

Le nostre performance

Il 2022 ha fatto registrare **performance superiori alle aspettative**, grazie a una decisa **ripresa dei flussi turistici** anche dall'estero.

2.115	**Appartamenti gestiti** in esclusiva in **60+ località** italiane al 31 dicembre 2022 con la formula completa del ***Pacchetto Full CleanBnB*** ***SIAMO IL PIU' GRANDE E PIU' DIFFUSO PROPERTY MANAGER ITALIANO***
41.025	**Soggiorni gestiti** nei primi sei mesi 2023 (**+ 54%** vs stesso periodo 2022)
16,8 mln	Volume di ***Gross Booking***, ovvero incassi da soggiorni gestiti nei primi 6 mesi del 2022 **(+65%** rispetto allo stesso periodo del 2021)

Governance e organizzazione

Principali dati amministrativi

Assetto proprietario
CleanBnB è una Società per Azioni (S.p.A.) costituita il 21/01/2016 e iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi dal 02/02/2016 (iscritta nell'apposita sezione speciale in qualità di PMI INNOVATIVA).

Classificazione ATECORI 2017
Codice 62.01 – *Produzione di software non connesso all'edizione ulteriori specifiche: progettazione della struttura e dei contenuti e/o la compilazione dei codici*

Codice fiscale e partita Iva
09365370965

Numero REA-Milano
MI-2085782

Investor relator
Francesco Zorgno
Tel: 342 865 8065
Email: equity@cleanbnb.it

CleanBnB

Struttura societaria

La compagine sociale

Il capitale sociale di CleanBnb S.p.a. è rappresentato da n. 8.623.862 azioni così suddivise:

- Quota composta da 2.525.603 azioni ordinarie, pari al 29,28% del totale detenuta da GUESTHOST S.r.l.
- Quota composta da 6.098.259 azioni ordinarie, pari al 70,72% del totale detenuta dal MERCATO AIM – FLOTTANTE.

La società ha circa 300 Soci per effetto della raccolta del capitale di rischio mediante il ricorso a diversi round di crowdfunding. Nel capitale della società sono presenti, oltre ai soci fondatori, società di investimento, società di private equity e business angels.

Società partecipate

- CLEANBNB ROMA S.r.l. – Partecipazione pari al 100%.
- CLEANBNB REAL ESTATE S.r.l. – Partecipazione pari al 100%.

CleanBnB è società quotata su AIM Italia di Borsa Italiana.

CleanBnB

Soci fondatori

Tatiana Skachko

Laureata in lingue, mi occupo da 10 anni di servizi di hospitality e ho collaborato presso importanti aziende del settore a livello internazionale.
Durante il mio percorso professionale ho avuto modo di occuparmi anche del lato commerciale delle attività che seguivo, gestendo personalmente i clienti ed organizzando i servizi. Appassionata di nuove tecnologie, ho abbracciato con entusiasmo fin dall'inizio il progetto CleanBnB con l'obiettivo di offrire servizi di hospitality innovativi e adeguati ai tempi moderni.

Francesco Zorgno

Laureato in ingegneria gestionale e in economia aziendale, ho perfezionato gli studi in SDA Bocconi. Dopo le esperienze come sales e project development manager, ho esordito nel settore cleantech nel 2003, operando per alcune tra le primarie realtà attive nei mercati internazionali. Negli ultimi dieci anni sono stato a capo di aziende leader in Italia e all'estero nel settore dell'asset & facility management, affiancando il ruolo manageriale all'avvio di iniziative imprenditoriali. Pioniere nello sviluppo di piattaforme di online networking fin dagli albori dei social media, sono stato membro delle principali associazioni di business angels in Italia e nel 2013 ho fondato Seed, veicolo di investimento e incubazione di startup early-stage.

CleanBnB

Consiglio di amministrazione

Presidente del Consiglio di Amministrazione – ZORGNO FRANCESCO Amministratore Delegato (Rappresentante dell'impresa)

Consigliera – SKACHKO TATIANA

Consigliere – ALEMANNO CLAUDIO

Consigliere – CALABRETTA ENRICO

Consigliere – DELL'ACQUA ALBERTO

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti, successivamente integrato con delibera dell'assemblea assunta in data, e resterà in carica fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2024.

Corporate Governance:

- Voto di lista al 10%
- Consigliere Indipendente
- Quota rosa
- Investor Relations

CleanBnB

Sindaci, membri organi di controllo

Presidente del Collegio Sindacale – GINEVRA EDOARDO

Sindaco – VENTURINI GIORGIO

Sindaco – ALFANO OTTAVIA

Società di Revisione – DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Il Collegio Sindacale è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti e resterà in carica fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2024.

La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. è stata nominata dall'Assemblea degli Azionisti, per gli esercizi che chiuderanno dal 31/12/2022 al 31/12/2024.

La sostenibilità del nostro business

Sostenibilità

- Inevitabilmente, questo mercato, ha nella sua natura forti elementi di **sostenibilità ambientale e sociale**:
  - ✓ Riqualificazione e recupero di immobili inutilizzati o abbandonati
  - ✓ Creazione di nuove opportunità di lavoro e di reddito integrativo
  - ✓ Valorizzazione di borghi e di quartieri prima non interessati da flussi turistici
- Dal punto di vista della gestione operativa e della sostenibilità economica, l'inefficienza dei processi, i margini esigui, a volte l'improvvisazione, hanno messo in difficoltà i gestori di fronte a una domanda sempre più esigente e un'offerta crescente e poi allo stop della pandemia, trasformando lo scenario competitivo.

CleanBnB

ESG

Nel 2021 CleanBnB ha redatto il proprio primo **report di sostenibilità**.

E

- La società è particolarmente attenta alla **sostenibilità ambientale**.
- Sono state attivate diverse iniziative finalizzate al **risparmio energetico**.
- È stato redatto un **documento interno** contenente le principali ***guidelines*** dei comportamenti in **ecosostenibilità** e **sicurezza**.
- La società si occupa dell'ordinato **smaltimento dei rifiuti** nel pieno rispetto delle previsioni di legge e alla **sensibilizzazione** dei collaboratori ad adottare buone pratiche di **raccolta** e **riciclo**.
- CleanBnB adotta un modello di **turismo sostenibile**, promuovendo la scoperta di destinazioni di nicchia e *eco-friendly* e il graduale abbandono del fenomeno dell'*overtourism*.

S

- La gestione di CleanBnB è improntata a salvaguardare l'igiene e la sanità degli immobili secondo i massimi standard di settore.
- CleanBnB opera in ottemperanza della **Legge n. 68/1999** in materia di inserimento lavorativo di portatori di disabilità.
- CleanBnB adotta iniziative a favore della **parità di genere** nell'accesso al lavoro, alla formazione, alla progressione in carriera, alla remunerazione e alla conciliazione dei tempi di famiglia, vita e lavoro.
- CleanBnB si è dotata di **politiche aziendali** in materia di assunzione, gestione, remunerazione, incentivazione, formazione e valorizzazione del personale.
- La società ha adottato **politiche di condotta** per contrastare il fenomeno delle molestie morali e psico-fisiche sul luogo di lavoro.
- CleanBnb provvede a mantenere un ambiente di lavoro **sicuro** e **igienico**, favorendo la massima tutela della salute e della sicurezza sul posto di lavoro.

G

- Il Consiglio di Amministrazione della società rispetta le ***best practice*** in tema di *corporate governance*:
  - ✓ Quota di genere;
  - ✓ Amministratore indipendente;
  - ✓ Voto di lista al 10%;
  - ✓ *Investor Relations*.
- Il management della società si impegna a comunicare in modo costante e trasparente con i soci, promuovendone il coinvolgimento nel business.

Profilo etico

I **principi etici** che hanno guidato e che guidano tutt'ora la nostra attività, derivano naturalmente dalla gestione dell'intera organizzazione con valori fortemente sentiti dal top management, dagli azionisti e trasmessi a tutto lo staff.

Lealtà

l'azienda adotta un comportamento di correttezza e onestà, mantenendo gli impegni assunti nei rapporti con i fornitori, clienti e competitor.

Trasparenza

CleanBnB agisce in modo trasparente verso il pubblico e i clienti, in particolare attraverso il suo approccio orientato al business trasparente, che anima anche la stesura di questo Report.

Coerenza

CleanBnB si impegna costantemente nella creazione e nel miglioramento dei propri servizi e i valori e i principi alla base della sostenibilità del business permeano tutta l'organizzazione.

Determinazione

In pochi anni CleanBnB ha rivoluzionato il mondo degli affitti brevi e questo è risultato della determinazione del management, dei fondatori e di chi crede e ha creduto nella possibilità di cambiare parte di questo business attraverso un nuovo modo di concepirne i dettagli.

Passione

E' chiaro come la passione sia il motore di questa società, passione e costanza verso il servizio, passione e caparbietà verso la soddisfazione del cliente, passione e attenzione verso i propri collaboratori, passione e determinazione nel raggiungere i risultati.

CleanBnB

Stakeholder

Le relazioni con i nostri Stakeholder

Instaurare e mantenere **relazioni stabili e durature** con i propri Stakeholder è la filosofia che guida le scelte strategiche del top management di CLeanBnB.

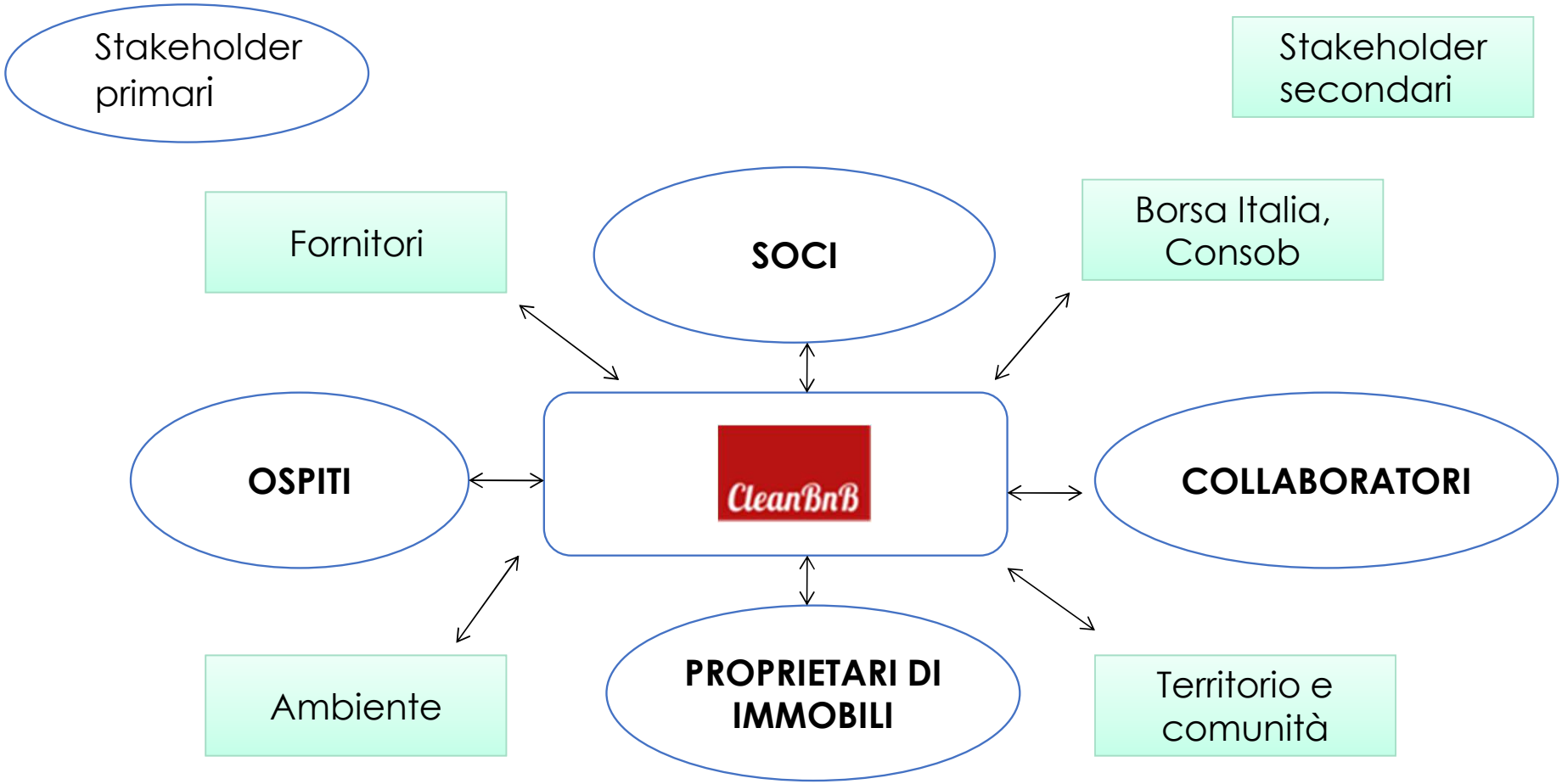
Le visite clienti, i social network, gli audit di terza parte, i rapporti after sales e ogni momento di confronto costituiscono opportunità per ricevere **preziosi feed-back** dagli Stakeholder.

Comprendere le esigenze e le aspettative dei diversi Stakeholder aziendali è un aspetto che riveste primaria importanza per un sistema di governance aziendale incentrato sulla responsabilità sociale d'impresa e richiede la capacità di integrare nella propria strategia aziendale, fondata sulla creazione del valore, i temi della sostenibilità.

STAKEHOLDER = «*Tutti i soggetti che possono influenzare oppure che sono influenzati dall'impresa*».
(Stanford University – Research Institute)

Di seguito si rappresentano per i principali Stakeholder di CleanBnB gli aspetti rilevanti con le rispettive iniziative poste in essere dall'azienda per sviluppare nel tempo il dialogo e le corrette relazioni.

Mappa degli Stakeholder di CleanBnB



Soci

Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
Manteniamo un contatto costante con i nostri oltre 500 soci e promuoviamo, per quanto possibile, la loro partecipazione e il loro coinvolgimento nella vita della Società	• Contatto ricco e costante • Informative frequenti e dettagliate • Piano di comunicazione della sostenibilità • Rivalutazione del capitale sociale	• Modello partecipativo e democratico • Risultati economici e finanziari • Valorizzazione delle risorse umane • Qualità della governance e gestione dei rischi

Proprietari di immobili

Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
L'ospitalità, oggi, non si inventa ma si pianifica. Per questo, le case vacanza gestite in maniera professionale riscuotono migliori recensioni e dunque più successo.	• Supportiamo l'host in ogni fase della gestione, garantendo guadagni più elevati • Siamo capaci di individuare i punti di forza della casa vacanze per darle una migliore visibilità	• Consulenza legale • Consulenza fiscale • Pianificazione dell'ospitalità • Garanzia di guadagni più elevati • Migliore visibilità della casa vacanza

Collaboratori

Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
Gli oltre 25 lavoratori sono la nostra risorsa più importante	• Iniziative di recruiting, formazione, sviluppo di talenti • Percorsi di carriera e sistemi premianti • Valorizzazione delle risorse	• Garantire buona occupazione • Formazione dei lavoratori • Salute e sicurezza sul lavoro • Welfare aziendale • Valorizzazione delle risorse umane

Statistiche e informazioni sui collaboratori

Distribuzione dipendenti	Distribuzione per orario di lavoro
TEMPO PIENO	93%
TEMPO PARZIALE	7%

25

collaboratori

Distribuzione dipendenti	Distribuzione per contratto
TEMPO DETERMINATO	7%
TEMPO INDETERMINATO	93%

Dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2022.

Statistiche e informazioni sui collaboratori

Distribuzione dipendenti	Distribuzione per qualifica
APPRENDISTA	0%
IMPIEGATO	96%
DIRIGENTE	4%

25

collaboratori

Dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2022.

Ospiti

Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
CleanBnB si impegna a offrire agli Ospiti degli immobili un servizio ad elevato valore aggiunto	• Accoglienza degli ospiti presso l'immobile, descrizione di tutti gli aspetti funzionali e consegna delle chiavi • Assistenza h24 dell'ospite per tutta la durata del soggiorno • Check-out alla fine del soggiorno e verifica dell'immobile	• Accoglienza ospite • Assistenza in tempo reale • Pulizia accurata dell'immobile ad ogni check-out e pulizie profonde periodiche • Servizio completo di gestione della biancheria ad ogni check-out • Fornitura dei kit di benvenuto

Borsa Italia e Consob

Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
Collaborare in maniera costruttiva con gli Enti preposti al controllo	• Trasparenza • Rispetto delle leggi • Comunicazioni periodiche sull'andamento societario	• Accesso alle informazioni richieste • Procedure per la gestione delle relazioni • Rispetto degli impegni • Produzione documenti richiesti

Fornitori

Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
Correttezza, trasparenza ed equità: questi i principi che regolano i rapporti con i fornitori di CleanBnB	• Albo Fornitori: per fornire un rigoroso censimento delle relazioni con imprese e consulenti esterni • Archivio dati per la corretta individuazione e la trasparente selezione	• Regole di condotta coerenti con le indicazioni del C.d.a. • Professionalità • Riservatezza • Rispetto dei tempi di consegna • Qualità del prezzo

Territorio e comunità

Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
CleanBnB opera sull'intero territorio italiano intrattenendo relazioni eccellenti con le varie Comunità con le quali interagisce	• Mappatura degli Stakeholder • Relazioni con le Comunità locali • Relazioni con Enti regolatori e autorità • Relazioni con organismi di categoria e di settore	• Etica e legalità • Sostegno delle comunità locali • Tutela delle diversità e inclusività • Qualità delle relazioni con amministrazioni ed enti pubblici

Responsabilità economica

Performance economiche

UTILE DI ESERCIZIO	- **155.305** euro (in netto miglioramento rispetto al 2021)
FATTURATO	Euro **9.400.588** (doppio rispetto al 2021)
PATRIMONIO NETTO	**1.434.024** euro (in tenuta rispetto al 2021)
VALORE AL PERSONALE	**1.046.590** euro destinati al personale
EBITDA	**343.222** euro (in territorio positivo rispetto al 2021)
CAPITALIZZA-ZIONE BORSA	**14.000.000** euro capitalizzazione borsa alla quotazione

Fonte: dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2022.

Sostenibilità economico/finanziaria del business

Il business creato da CleanBnb si presta ad essere **molto sostenibile** dal punto di vista economico/finanziario.

Nonostante le varie crisi (quella del settore immobiliare e quella economica post-Covid 19), nel business di CleanBnB **tutti gli Operatori ci guadagnano** qualcosa,

Inoltre, CleanBnB lavora **contro il sommerso** in un settore dell'economia che è sommerso di per sé. I ricavi di CleanBnB e dei proprietari degli immobili, invece, sono **integralmente dichiarati e tassati**.

La **gestione del personale** è attenta, nel pieno rispetto delle regole.

La **gestione dei fornitori** è chiara, lineare, corretta.

Un progetto scalabile

CleanBnB copre **tutte le attività legate agli affitti brevi**, dalle prenotazioni alla gestione dei soggiorni.
In tutta Italia e con personale diretto.
Una formula di successo collaudata che sta garantendo flussi in continua crescita.

La forza del marchio

CleanBnB è già il più diffuso brand nazionale nelle gestione di immobili in affitto breve. **Una garanzia per gli inquilini**, che riconoscono subito un servizio di alto livello e uniforme in tutta Italia. **Una garanzia per i proprietari**, che ci affidano le chiavi di casa in assoluta serenità.

Sintesi dei dati annuali consolidati

Indicatori Economici		
	31/12/2022	31/12/2021
Valore della produzione	9.400.588	3.980.259
Risultato operativo lordo (EBITDA)	343.222	(761.020)
Risultato operativo (EBIT)	(67.102)	(1.141.201)
Risultato netto	(155.305)	(1.178.221)

Indicatori Patrimoniali		
	31/12/2022	31/12/2021
Attivo fisso	930.961	1.168.457
Patrimonio netto	1.434.024	1.588.971
Posizione finanziaria netta	(3.763.249)	(2.849.895)

Fonte: dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2022.

Responsabilità ambientale

CleanBnB e l'ambiente

CLeanBnB è molto attenta alla sostenibilità non economica e ambientale.

La gestione di CleanBnB salvaguarda l'igiene e la sanità degli immobili.

Non sono stati registrati casi di Covid 19 in tutti gli immobili gestiti.

Inoltre:

- CleanBnB ha attivato diverse iniziative finalizzate al risparmio energetico.
- CleanBnB ha redatto un documento interno contenente le principali guidelines dei comportamenti eco-sostenibili.
- CleanBnB è impegnata nella corretta gestione e nell'ordinato smaltimento dei rifiuti nel pieno rispetto delle previsioni di legge, oltre che nella sensibilizzazione dei collaboratori ad adottare buone pratiche di raccolta e riciclo.

CleanBnB

Obiettivi futuri

Strategia di crescita

Sviluppo nuova linea di business

Servizi di compravendita degli immobili a reddito in portafoglio

L'affermazione di CleanBnB come operatore primario del settore immobiliare, e la disponibilità di un portafoglio di immobili a reddito con metriche storiche verificabili, offre l'opportunità di intercettare domanda di acquirenti a cui proporre opportunità mirate.

Opportunità di aggregazione

Operazioni di aggregazione con altri operatori

L'emergenza pandemica ha accelerato i processi di concentrazione nel settore del property management, rendendo disponibili portafogli di operatori meno strutturati che, una volta aggregati, permetterebbero di ridurre l'incidenza dei costi fissi e ottimizzare i costi variabili ricorrenti.

Espansione all'estero

Avvio dell'attività di CleanBnB anche in nuove zone geografiche

Una volta consolidata la propria posizione di leadership sul mercato italiano, CleanBnB intende attivare il proprio business model anche in altre aree geografiche, partendo dai paesi con dinamiche più simili a quelle del nostro paese.

Credits

Nota metodologica
Il Report di Sostenibilità 2022 di CleanBnB intende fornire una rappresentazione degli impatti sociali, ambientali ed economici della Società. Le informazioni contenute nel documento rendicontano le attività svolte dal 01/01/2022 al 31/12/2022, ove non specificato diversamente e quindi non si sono operate comparazioni. Questo terzo Report è stato redatto ispirandosi ai principi e i criteri redazionali stabiliti a livello nazionale e internazionale.

Credits

Coordinamento editoriale:
CleanBnb S.p.A. – Ing. Francesco Zorgno

Consulenza per la rendicontazione:
Barcherini Consulting CSR Advisory – dott. Federico Barcherini

Fotografie:
Archivio interno

Aggiornamento dati:
31 Dicembre 2022

Il report è consultabile sul sito web https://www.cleanbnb.net/

CleanBnB

CleanBnB S.p.A.

Via Giuseppe Frua, 20 – Milano

www.cleanbnb.net

info@cleanbnb.net

Il tuo partner di fiducia per la gestione di affitti brevi e case vacanza